

Lokalplan nr. 27-1

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens indhold:.....	side 3
Forholdet til den øvrige planlægning:.....	3
Lokalplanens retsvirkninger:.....	5
1. Formål:	6
2. Område og zonestatus:	6
3. Områdets anvendelse:	6
4. Udstykninger:.....	6
5. Vej- og stiforhold:.....	7
6. Ledningsanlæg:	7
7. Bebyggelsens omfang og placering:	7
8. Bebyggelsens ydre fremtræden:.....	7
9. Ubebyggede arealer:.....	8
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	8
11. Vedtagelsespåtegninger.....	8

Bilag:

Bilag 1: Kopi af matrikelkortet i mål 1 : 2.000 med afgrænsning af lokalplanområdet.

Bilag 2: Kort i mål 1 : 2.000 med skovbyggelinie indtegnet.

Lokalplan nr. 27-1 gældende for et boligområde ved Om- melsvejen.

ORIGINAL 079462 01 0000.0038 25.11.2005 TA
1.400+00 K

Indhold

Denne lokalplan indeholder bestemmelser for det område der er indrammet på vedhæftede bilag nr. 1. Dette område udgør kommuneplanens område **B 6** udvidet med den del der ved tillæg nr. 7 til kommuneplan 1996-2008 er lagt ind under området.

Lokalplanen indeholder anvendelses- og bebyggelsesbestemmelser for et næsten fuldt udbygget boligområde.

Forholdet til den øvrige planlægning

Planlægning i kystområder

Hele Marstal Kommune er omfattet af bestemmelserne i kapitel 2a m.fl. i lov om planlægning (Miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000), planlægning i kystområderne.

Der er i denne lokalplan tale om anlæg som ikke vil påvirke kysten visuelt, idet området ligger i selve Marstal by og er næsten fuldt udbygget.

Byudvikling

Det fremgår af Fyns Amts regionplan 2001-2013 at byudviklingen for Marstal by kan foregå i området vest for den eksisterende bymæssige bebyggelse.

Det her omhandlede område er imidlertid analyseret for byvækst i forbindelse med den første kommuneplan, og den beskudne udvidelse af området vurderes derfor ikke at være i strid med regionplanen.

Lov om landbrugsejendomme

Der er landbrugspligt på det areal der med kommuneplantillæg nr. 7 lægges ind under denne plan. Udnyttelse til anden anvendelse forudsætter at landbrugspligten ophæves via udstykning m.v. Dette kan forudsætte tilladelse af jordbrugskommissionen for Fyns Amt i medfør af landbrugsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Afstanden til fredskov er mindre end 300 m. Skovbyggelinien er gældende således at der kræves dispensation for al form for bebyggelse vest for den eksisterende bebyggelse på ejendomme der er omfattet af planen.

Jordforurening

Det areal der sammenlægges med den eksisterende plan, har været anvendt som landbrugsjord i flere hundrede år.

Der er ikke formodning eller mistanke om jordforurening af nogen art jfr. figur 2.1.2 på side 19 i Fyns Amts regionplan 2001-2013.

Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres en forurening af jorden, jfr. regionplanen som anført ovenfor, skal arbejdet standses i henhold til affaldsdepotlovens § 20, og arealet vil i så fald blive registreret som affaldsdepot.

Det fremgår af bemærkninger i affaldsdepotloven at enhver der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette kommunalbestyrelsen herom.

Et areal der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse medmindre depotet frigives af Fyns Amt til det pågældende formål.

Støjforhold

Området ligger så langt fra erhvervsvirksomheder, havn og overordnede veje, at det ikke vil blive påvirket af støj derfra.

Grundvandsbeskyttelse

I Fyns Amts regionplan 2001-2013 er der udpeget områder med særlige drikkevandsinteresser og særligt sårbare områder for forurening af drikkevandet.

Lokalplanområdet er beliggende i et sådant drikkevandsområde men uden for beskyttelsesområde for Marstal Vandforsynings borer i Nørremose. Afstanden til nærmeste vandboring er mere end 300 m. Det vurderes på det grundlag at der ikke er nogen risiko for forurening af grundvandet ved opførelse af almindelig boligbebyggelse i så lang afstand fra boringen.

Detailhandel

Efter rammebestemmelserne i kommuneplanen er der ikke mulighed for at etablere butikker i området.

Den kommunale planlægning

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser der gælder for område **B 6** i Marstal Kommunes kommuneplan 1996-2008 incl. tillæg nr. 7 til kommuneplanen.

I de bebyggelsesregulerende bestemmelser for **B 6** er det fastsat:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål,

- at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke må overstige 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse og 40 for kædehuse eller lignende,
- at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage, og at ingen del af en bygnings ydervægge eller tag bliver mere end 8,50 m over terræn,
- at fjernvarme prioriteres højest som varmforsyningsmetode for bebyggelsen i området.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, vandforsyningsplan, affaldsplan og oplæg til varmforsyningsplan. Lokalplanen er i fuld overensstemmelse med denne planlægning.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge planlægningslovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planlægningslovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til lov om planlægning (Miljø- og Energiministeriets lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1 nævnte område.

1. Formål

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er ved overførsel af arealet til byzone at give mulighed for at opføre yderligere boligbebyggelse i området.
- 1.2 Det er tillige formålet at fastholde karakteren af det næsten helt udbyggede boligområde ved bl.a. at søge ny bebyggelse etableret således, at der opnås en god helhedsvirkning i sammenhæng med de omkringliggende ejendomme. Det samme gælder ved tilbygning til eksisterende bebyggelse.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter nedenstående matrikelnumre:

Landsbyen Ejerlav:

Del af 3-a, 3-bp, 3-bq, 3-br, 3-bs, 3-bt, 3-by, 4-bp, 5-bk, 5-bl, 5-bm, 18-b, 31-d og 31-e samt del af matr. nr. 5-a.

Pilegårdene Ejerlav:

1-b.

Hele området (Såvel under Landsbyen som Pilegårdenes ejerlav) ligger i byzone undtagen den del af matr. nr. 3-a, Landsbyen, der ligger umiddelbart vest for matr. nr. 5-bm m. fl. Denne parcel ligger i landzone, og med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres den til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben og lav boligbebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig. Boligen skal anvendes til helårsbeboelse.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade at der på ejendommen drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,
 - at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

- at der i forbindelse med etablering og drift af virksomheder tages hensyn til beskyttelse af grundvandsinteresserne jf. retningslinierne i regionplanens afsnit 7.2.6-7.2.8.

4. Udstykninger

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning hvorved der fremkommer grunde på mindre end 700 m².

Denne bestemmelse gælder dog ikke for anlæg som f. eks. transformatorstationer, vandboringer og lignende.

5. Vej- og stiforhold

- 5.1 Vejbetjening af parcellen umiddelbart vest for matr. nr. 5-bm m. fl. sker via privat markvej med udmunding i Ommelsvejen. For den øvrige del af lokalplanområdet er der direkte adgang til de enkelte ejendomme fra Ommelsvejen.
- 5.2 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig. Parkeringspladser skal placeres på egen grund.

6. Ledningsanlæg

- 6.1 Elledninger, herunder til vej- og pladsbelysning, må ikke fremføres som luftledninger.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for parcelhuse, 35 for dobbelthuse og 40 for kædehuse eller lignende.
- 7.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.3 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være højere end 8,50 m over terræn.
- 7.4 Før opførelse af ny bebyggelse vest for den eksisterende bebyggelse på de ejendomme der er omfattet af planen, skal der er indhentes dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 om 300 m skovbyggelinie.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ny bebyggelse skal indpasses i harmoni med eksisterende bebyggelse.
- 8.2 Ydervægge må kun udføres som blank teglstensmur, pudset eller vandskuret murværk eller med udvendig beklædning af træ. Denne bestemmelse gælder dog ikke for gavltrekanter garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger.
- 8.3 Ekstreme farver som lilla og neonfarver m.v. må ikke benyttes til udvendige bygningssider.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal udlægges og vedligeholdes som have med græs, beplantning, befæstelse eller lignende.
- 9.2 Hegn mod offentlig vej må kun etableres som levende hegn eller lavt træstakit. Levende hegn kan suppleres med et højst 90 cm højt trådhegn.
- 9.3 Beplantningen skal foretages således at større træer ikke anbringes nærmere naboskel end 5 m.
- 9.4 Planområdet grænser nogle steder op til sten- og jorddiger. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af disse diger jf. naturbeskyttelseslovens § 4.

10. Forudsætninger for opførelse af ny bebyggelse

- 10.1 Al ny bebyggelse som kræver opvarmning skal tilsluttes Marstal Fjernvarmes ledningsnet. Bebyggelsen må ikke tages i brug før denne tilslutning er sket.

11. Ophævelse af tidligere lokalplan

- 11.1 Lokalplan nr. 27 af 16. juni 1987 tinglyst 20. juli 1987 ophæves hermed.

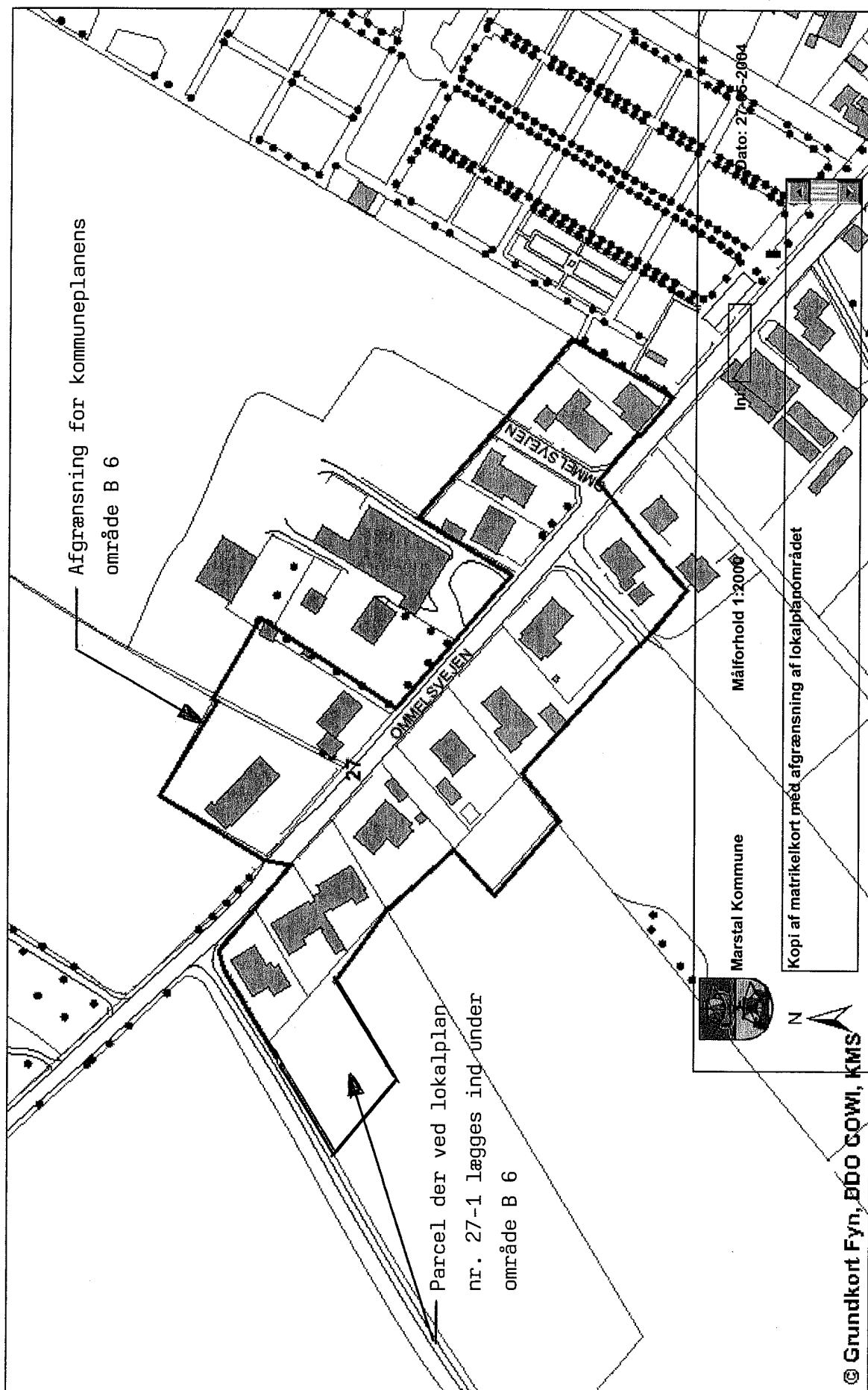
12. Vedtagelsespåtegninger

- 12.1 Foranstående bestemmelser er vedtaget af Marstal Kommunalbestyrelse den 15. juni 2004.

Marstal Kommunalbestyrelse den 26. juli 2004


Karsten Landro
borgmester


Lars Rud
kommunaldirektør



*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Rudkøbing

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 11

Akt.nr.:

A 260 -Æ

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 3 A m.fl., Landsbyen, Marstal

Ejendomsejer: Nørregård ApS

Lyst første gang den: 25.11.2005 under nr. 18072


Senest ændret den : 25.11.2005 under nr. 18072

Lyst på de i lokalplanen nævnte matr.nr.e.

*

Samtidig er lokal nr. 27 aflyst.

Retten i Rudkøbing den 28.11.2005



Marianne Nymann